

## **Yttre och inre mark – utredningsförslag till budgetstämman 2023-11-27 i ASK**

Begreppet yttre och inre mark infördes vid en extrastämma 2009. Yttre mark sköts av ASK. Inre mark sköts av en markrepresentant och de boende på varje "gång". Vad som är vad framgår av kartor publicerade i Krusboda kontakt nr 3/21.

### **A. Förslagen i korthet**

1. Lekplatserna – ASK tar över ansvaret från markrepresentanterna(MR).
2. Arboristen – ASK tar över ansvaret från markrepresentanterna.
3. Stråket från affären till bron mot Renlavsgången blir inre mark och ansvaret förs över till Stensötegången och Lummergången.
4. Flåhackebacken dras in som MR-område, men tilldelas även fortsättningsvis markpeng som andra gånger, vilket bevakas av ASKs administratör.
5. Tybos arbete – ingen förändring
6. Markpeng – minskas till 350 kr/andel och år inklusive moms från 600 kr idag. Ingen överföring av outnyttjad peng från ett år till ett annat.
7. ASKs arbete på gångarna inkluderar maskiner, redskap och planering. Det arbetet debiteras med 500kr/tim från idag 300 kr.
8. Markrepresentanternas arvode 8 750 kr kvarstår oförändrat.

### **B. Motiveringar till varje förslag**

#### **1. Lekplatserna**

Vi har 82 lekplatser i Krusboda. Ansvaret för upprustning av dem har hittills legat på markrepresentanterna (MR). Varje MR har själv prioriterat behovet på lekplatserna inom sin gång. Styrelsen beslutade hösten 2022 att låta besikta alla lekplatser av en certifierad besiktningsperson. Resultatet av besiktningen blev överraskande eller snarare chockerande.

En rutschkana var så farlig att den omedelbart måste tas bort. Vi fick 11 så kallade A-anmärkningar. De är de allvarligaste i redovisningen, efter rutschkanan. Det kunde vara risk för att huvud, hals, hår eller kläder skulle fastna i lekredskapet eller i omgivande staket. Alla A-anmärkningar är åtgärdade av vår personal. Därefter kommer B- och C-anmärkningar att åtgärdas, exempelvis bristande fallutrymme omkring lekredskapet eller inga skyltar med uppgifter om tillverkare, redskapets beteckning och tillverkningsår mm.

Grunden för anmärkningarna är plan- och bygglagen och Boverkets byggregler och anvisningar samt Europastandarder.

Eftersom fastighetsägaren eller i vårt fall förvaltaren ansvarar för lekplatsernas säkerhet anser vi att ASK bör ta över planering och upprustning av dem från MR. Det är viktigt att säkerheten och standarden på våra lekplatser är enhetlig i hela Krusboda.

Det ska också vara roligt och trevligt på lekplatserna! Där vill vi ta tillvara MR:s kunskaper och erfarenheter. Vi utgår därför från att de i samråd med de boende även fortsättningsvis deltar i planeringen och utformningen av lekplatserna när de behöver förnyas.

Hittills har upprustning av lekplatserna belastat MR:s markpeng. Vi föreslår att de inte ska göra det i fortsättningen utan att ASK tar hela ansvaret direkt.

## **2. Arboristen**

Arboristen är en trädvårdsspecialist som har mycket goda kunskaper om trädets funktion, anatomi, biologi och livsmiljö. Arboristen arbetar för att träden ska vara säkra, vackra, problemfria och få ett långt liv. Arboristen bedömer behov av, planerar och utför trädvårdsinsatser.

Trädvård kräver kunskap. ASK har anlitat en arborist i vart fall sedan 2010 för skötsel av träd på samfälld mark.

Hittills har MR haft ansvar för träden på gångarnas områden och också beställt arbete av arboristen. Kostnaden för detta har belastat markpengen.

Vi föreslår att ASK tar över allt ansvar för trädvård. Självklart kan och bör MR även i fotsättningen påpeka och föreslå åtgärder med träden när de ser behov av det.

Vi vill ha enhetlighet i hela området. Träden är utomordentligt värdefulla ur klimatsynpunkt. De ger skugga och svalka vid torka och tar hand om vattnet vid kraftigt regn. Inga träd ska fällas i onödan. Plantering av nya träd ska planeras noga med hänsyn till vilken sorts träd som bäst passar på den aktuella platsen.

### **3. Stråket**

Vi har två stråk i Krusboda.

Det ena stråket sträcker sig från affären norrut över Stensötegången och Lummergången och slutar vid bron till Renlavsgången över Krusbodavägen.

Det andra stråket sträcker sig från parkering O vid Björnmossegången, gränsar Pärlröksgången fram till busshållplatsen Krusboda torg.

Tanken i 2009 års beslut var att ASK skulle sköta dem. Även fastigheter utmed stråken tilldelades markpeng.

Vi föreslår att stråket norrut mot Renlavsgången blir inre mark på Stensötegången och Lummergången och att skötseln av områdena därmed blir respektive MR:s ansvar. Skälen till det är att de boende både på Stensötegången och Lummergången vill sköta marken själva. Båda gångarna är indelade i torg med en särskild torgrepresentant som planerar och ansvarar för arbete inom sitt torgområde. Fastigheterna utmed stråket ingår i torgindelningen. Det mest naturliga är att denna mark ingår i respektive gångs inre mark.

Stråket österut behålls i ASK:s regi. Markpengen består. Utefter detta stråk ligger Tybos hyresfastigheter. De boende på Pärlröksgången har sin gemensamma mark och sin torgindelning inom gången. Utmed stråket finns endast en rad buskar.

#### **4. Flåhackebacken**

Vi föreslår att Flåhackebacken upphör som eget MR-område.

Idag är arvodet för MR större än markpengen som gången tilldelas. Grunden för markpeng är 14 villor med varsin andel i ASK. Övriga 43 villor på Flåhackebacken har vardera 2/3 andel. För dem har ingen markpeng tilldelats eftersom all mark utanför tomtens är kommunal.

Vi anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att ha en egen MR för så få andelar. Jämförelsevis har Musserongången 253 och Renlavsgången 219 andelar.

De 14 villornas ägare ska inte missgynnas. Markpeng kommer att tilldelas dem. ASKs administratör ansvarar för detta.

#### **5. Tybos arbete**

I en motion om förändring av inre och yttre mark till årsstämman 2022 uppgavs att Tybo var delaktiga i upplägget med "nya mark" när det infördes 2009 och att upplägget med Tybos vår- och höststädning borde återupptas eftersom de är fastighetsägare som alla andra.

Vi har inte funnit någon dokumentation om att Tybo utfäst sig att delta i vår- och höststädning. Tybo har 102 andelar i Krusboda och betalar avgift för dem som alla andra andelsägare. Markpengen grundas på andel.

Vi kan inte tvinga Tybo att medverka i det praktiska arbetet i området, lika litet som vi kan tvinga enskilda fastighetsägare att göra det. Vi har kontakt med Hyresgästföreningen i Krusboda som säger sig gärna medverka genom sina medlemmar i det praktiska arbetet. Allt arbete av enskilda andelsägare grundar sig på frivillig medverkan.

#### **6. Markpeng**

Markpeng är ett belopp som ingår i varje andels avgift till ASK och som tilldelas varje "gångs" andelar för upprustning.

Markpengen är idag 600 kr/år och andel.

Vi har övervägt om andelar är den bästa grunden för tilldelning. Eftersom avgiften grundas på andel och rösträtten i ekonomiska frågor grundas på andel, om någon begär det, anser vi att andel är den mest lämpliga grunden för debitering och tilldelning av markpeng.

Vi föreslår att markpengen minskas till 350 kr/år och andel. Skälet till det är att vi också föreslår att ASK tar över ansvaret för lekplatser och arborist. Kostnaderna för dessa har de senaste åren uppgått till nära hälften av markpengen som MR får i tilldelning.

Vi föreslår att inga pengar i fortsättningen ska kunna överföras från ett år till ett annat. Det skulle göra att vi får bättre kontroll över budgeten.

## **7. ASKs arbete för MR**

Idag debiteras MR 300 kr/tim inklusive maskiner och redskap. I arbetet ingår även planering.

MR beställer arbete från ASK. Vår personal besiktar platsen tillsammans med MR på respektive gång. Personalen gör en kalkyl på varje arbete i Timekeeper. Administratören skickar ut kalkylen till MR som sedan återkommer med vad hon eller han vill beställa. Personalen utför arbetet och för in det i Timekeeper. När allt är klart skickar Sara underlaget och uppgift om vad arbetet kostat till MR och beloppet dras från markpengen. Arbetet planeras så att personalen arbetar två eller tre veckor på varje gång. MR kan även beställa ytterligare arbete som ASK debiterar på samma sätt.

Vi föreslår att beloppet höjs till 500 kr/tim. Vår bedömning är att effekten på tilldelad markpeng inte kommer att bli så stor med tanke på att vi tar över ansvaret för lekplatserna och arboristen.

## **8. Markrepresentantens arvode**

MR har idag 8 750 kr/år i arvode. Vi föreslår ingen ändring.

Arbetsuppgifterna minskar visserligen, men de insatser markrepresentanterna tillsammans med de boende gör för att hålla Krusboda snyggt och trevligt är mycket värdefullt och dessutom av avgörande betydelse för att behålla ordningen med yttre och inre mark.

## **C. Arbetet med utredningen**

### **1. Uppdraget**

Arbetet med utredningen grundar sig på två motioner ingivna av varsin markrepresentant.

Den första behandlades på budgetstämman den 13 april 2021 och gällde MR:s arvode. I motionen föreslogs att arvodet skulle fördelas efter det andelstal som finns inom varje "gång" i Krusboda. Stämman beslutade att fastställa budgetramen och ge styrelsen i uppdrag att fatta beslut om fördelningen efter det att alla markrepresentanter tillfrågats vad de ansåg i saken. Vid ett möte i oktober 2021 med alla markrepresentanterna var enigheten total om att inte minska arvodet för någon.

Den andra motionen behandlades vid årsstämman den 25 april 2022. I motionen föreslogs att den övergripande trädvården skulle omhändertas av ASK, att Tybo skulle bli delaktiga i vår- och höstrensning, att timdebiteringen inte skulle omfatta planeringstid samt att arbete som kan utföras av de boende men ändå beställs av ASK utanför ordinarie tilldelad period skulle debiteras per löpande timme

Styrelsen föreslog stämman att besluta att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan om yttre och inre mark. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Ordningen med yttre och inre mark samt inrättande av markrepresentanter beslutades av en extrastämma den 24 augusti 2009. Beslutet förlängdes vid budgetstämman den 29 oktober 2012 och beslutades gälla tillsvidare vid budgetstämman den 26 november 2013. Alla protokoll finns på ASKs hemsida, [www.ask-krusboda.se](http://www.ask-krusboda.se)

## **2. Hur vi arbetat med utredningen**

Vi började med att ställa några frågor till markrepresentanterna och till personalen. Det gällde vad som var bra och vad som kunde förbättras.

Därefter upprättades ett PM för arbetet. Det innehöll en redovisning för de grunddokument vi har, stämmobeslut, instruktioner för markrepresentanterna, kartor och aktuella motioner, genomgång av svaren på frågorna och ytterligare frågor att ställa.

Vi har haft åtta interna möten då vi gått igenom frågorna och diskuterat nya idéer. Vi har haft två möten med markrepresentanterna för information och diskussion och skickat ut ytterligare en enkät till dem, som vi fått noggranna svar på. Vi har haft två möten med personalen för information och diskussion. Ett möte har vi haft med Hyresgästföreningen i Krusboda. Ett möte har vi haft med arboristen Ulf Hedenström som arbetat i Krusboda sedan 2010. Ett möte har vi haft med ekonomiutskottet i styrelsen. Vi har underhand rapporterat till styrelsen om arbetets gång.

## **3. Vilka är vi som arbetat med utredningen?**

Det är Ulrika Westman, styrelseledamot i ASK och markansvarig, Sara Bruce, ansvarig administratör och samordnare, anställd i ASK samt Sandra Isberg, styrelseledamot i ASK fram till årsstämman den 24 april 2023, då hon lämnade styrelsen.

Tyresö den 28 oktober 2023

Ulrika Westman

Sara Bruce